KHOO SAN

lwn.

PHOA HOCK

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
ABU SAMAH NORDIN H
[GUAMAN SIVIL NO: MT2-22-266-1995]
28 MAC 2005

PROSEDUR SIVIL: *Injunksi - Injunksi mandatori - Permohonan - Permohonan plaintif untuk injunksi mandatori supaya defendan meruntuhkan bangunan yang dibina di atas tanah yang dikongsi dengan plaintif - Sama ada pembinaan bangunan baru oleh defendan di atas tanah tersebut melanggar s. 127 Kanun Tanah Negara - Sama ada tanah tersebut dihadkan untuk pertanian sahaja - Sama ada plaintif akan mengalami 'grave damage' sekiranya bangunan tidak diruntuhkan - Sama ada plaintif datang ke mahkamah dengan tangan yang bersih - Sama ada injunksi tidak patut dibenarkan*

Tuntutan plaintif ialah untuk satu injunksi mandatori bahawa defendan dengan serta merta meruntuhkan, memusnahkan dan mengalihkan bangunan yang dibina dan/atau sedang dibina di atas tanah pertanian yang dipegang di bawah geran EMR 8860 Lot 4322 dan 4323 Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor ('tanah tersebut') dan kos. Faktanya adalah plaintif dan defendan adalah pemilik bersama tanah tersebut. Masing-masing mempunyai 1/2 bahagian yang tidak dipecah bahagi. Sebelum defendan membeli 1/2 bahagian tanah tersebut, ia telah menyewa bangunan stor di atas tanah tersebut sejak 1981 dan telah menggunakannya sebagai tempat tinggal bersama keluarganya dan juga sebagai tempat perniagaannya, iaitu menjual dan membaiki motosikal. Pada tahun 1994, defendan telah mendirikan satu bangunan baru di atas tanah tersebut untuk dijadikan tempat tinggal dan premis perniagaannya. Plaintif telah membantah tindakan defendan mendirikan bangunan haram di atas tanah tersebut kerana ia melanggar s. 127 Kanun Tanah Negara ('KTN') dan boleh menyebabkan tanah tersebut dilucuthak di bawah s.129 KTN. Isu yang perlu diputuskan adalah (i) sama ada tanah tersebut adalah tanah pertanian dan (ii) sama ada tindakan defendan mendirikan bangunan untuk perniagaan adalah satu perlanggaran syarat dan boleh menyebabkan ia dirampas atau dilucuthak oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif):

(1) Setelah menimbangkan ss. 53, 110 dan 115 KTN serta kes *Garden City Development Bhd v. Collection of Land Revenue, Federal Territory* syarat nyata pada dokumen hakmilik tanah di dalam kes ini tidak boleh diterjemahkan sebagai menghadkan tanah tersebut untuk pertanian sahaja. Daripada syarat nyata yang dikenakan, dapat dibuat inferens bahawa pada masa pihak berkuasa memberimilik tanah tersebut, ia tidak mempunyai niat bahawa tanah ini hendaklah digunakan, keseluruhannya, untuk pertanian. Ini adalah jelas kerana 9/10 bahagian tanah tersebut tidak disyaratkan untuk pertanian atau untuk lain-lain kegunaan yang spesifik. (perenggan 17 & 20)

(2) Plaintif tidak ada mengemukakan sebarang keterangan bahawa beliau akan mengalami 'grave damage' sekiranya bangunan tersebut tidak diruntuhkan atau dimusnahkan selain dari mendakwa bahawa ia melanggar syarat penggunaan tanah dan boleh menyebabkan tanah tersebut dilucuthak di bawah s. 129 KTN. Sebaliknya sekiranya bangunan tersebut diruntuhkan atau dimusnahkan, ia akan mengakibatkan ketidakadilan yang lebih memudaratkan defendan. Jika ada pun perlanggaran syarat, seperti yang didakwa oleh plaintif, ia telah berterusan sejak 1981, dengan pengetahuan plaintif sendiri. Selama tempoh lebih sepuluh tahun, plaintif telah menikmati keuntungan kewangan daripada penyewaan bangunan tersebut. Plaintif tidak datang ke mahkamah dengan tangan yang bersih. (perenggan 26)

Kes-kes yang dirujuk:

Collector of Land Revenue, Federal Territory v. Garden City Development Bhd [1978] 1 LNS 38 ***(dirujuk)***

Garden City Development Bhd v. Collector of Land Revenue Federal Territory [1982] CLJ 346; [1982] CLJ (Rep) 20 ***(dirujuk)***

Land Executive Committee of Federal Territory v. Syarikat Harper Gilfillan Bhd [1980] 1 LNS 150 ***(dirujuk)***

Padmanabhan v. Thomas & Anor AIR [1989] Kerala 188 ***(dirujuk)***

Redland Bricks Ltd v. Morris & Anor [1970] AC 652 ***(dirujuk)***

Tan Kam Cheong v. Stephen Leong Kon Sang & Anor [1979] 1 LNS 108 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Land Code (Chapter 138), ss. 67
National Land Code, ss. 53(1), (2), (3), 110(b), 115(1)(a), (4), 127, 129, 418, 438

Sumber-sumber yang dirujuk:
Kerr on Injunctions, Edisi 6, ms 41

Bagi pihak plaintif - CK Tan (Cik Raswandra bersamanya); T/n CT Tan & Co
Bagi pihak defendan - BH Yap; T/n Lee Hishamuddin

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Abu Samah Nordin H:

[1] Tuntutan plaintif ialah untuk satu injunksi mandatori bahawa defendan dengan serta merta meruntuhkan, memusnahkan dan mengalihkan bangunan yang dibina dan/atau sedang dibina di atas tanah pertanian yang dipegang di bawah geran EMR 8860 Lot 4322 dan 4323 Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor ("tanah tersebut") dan kos. Plaintif tidak lagi meneruskan dengan tuntutannya mengenai gantirugi.

[2] Pada 8 April 1996 YA hakim sebelum saya telah menolak permohonan plaintif untuk satu injunksi interlokutori bagi menghalang defendan daripada meneruskan dengan pembinaan bangunan di atas tanah tersebut dengan kos.

Latarbelakang Kes

[3] Secara ringkas fakta kes adalah seperti berikut. Plaintif dan defendan adalah pemilik bersama tanah tersebut. Luas tanah tersebut ialah 2 ekar 3 rod dan 20 pole. Masing-masing mempunyai 1/2 bahagian yang tidak dipecah bahagi. Pemilik terdahulu tanah tersebut ialah Khoo Swee Her dan Lee Kim Choon. Masing-masing mempunyai 1/2 bahagian yang tidak dipecah bahagi.

[4] Pada 6 Disember 1985 Khoo Swee Her telah memindahkan bahagiannya kepada anaknya, iaitu plaintif. Pada 12 September 1990 Lee Kim Choon telah memindahkan bahagiannya kepada anaknya iaitu Lee Eng Kit. Melalui Perjanjian Jual Beli bertarikh 12 Oktober 1993 Lee Eng Kit telah menjualkan bahagiannya kepada defendan dengan harga sebanyak RM215,625. Pada 1 November 1993 defendan menjadi pemilik berdaftar setengah bahagian tanah tersebut.

[5] Pada semua masa yang material, terdapat dua buah bangunan kayu di atas tanah tersebut. Satu bangunan digunakan untuk stor dan satu lagi untuk rumah kediaman. Sebelum defendan membeli 1/2 bahagian tanah tersebut, ia telah menyewa bangunan stor di atas tanah tersebut daripada bapa plaintif dan bapa saudara plaintif, iaitu Lee Kim Choon dan kemudiannya daripada plaintif dan Lee Eng Kit, apabila mereka menjadi pemilik tanah tersebut. Defendan telah menyewa bangunan stor tersebut sejak 1981 dan telah menggunakannya sebagai tempat tinggal bersama keluarganya dan juga sebagai tempat perniagaannya, iaitu menjual dan membaiki motosikal. Pada tahun 1994 defendan telah mendirikan satu bangunan baru berukuran 50 x 80 kaki di atas tanah tersebut untuk dijadikan tempat tinggal dan premis perniagaannya.

[6] Plaintif telah membantah tindakan defendan mendirikan bangunan baru di atas tanah tersebut atas alasan ia adalah tanah pertanian yang belum dipecah bahagi dan tindakan defendan mendirikan bangunan untuk digunakan bagi menjalankan perniagaan adalah satu perlanggaran syarat dan akan menyebabkan tanah tersebut dilucuthak oleh Pihak Berkuasa Negeri.

[7] Mengikut plaintif (SP1) ia telah menasihatkan defendan tiga kali supaya tidak mendirikan bangunan baru di atas tanah pertanian. Kali pertama ialah pada tahun 1994 apabila defendan mula menebang pokok-pokok kelapa di atas tanah tersebut. Kali kedua ialah pada tahun 1995 apabila defendan memulakan kerja-kerja tanah. Kali ketiga, ialah dua/tiga bulan selepas itu apabila defendan sudah membuat kerja-kerja cerucuk (piling). Ia juga telah mengarahkan peguamnya, Tetuan C.K. Tan & Co. menulis surat bertarikh 22 Mei 1995 kepada defendan membantah tindakan defendan mendirikan bangunan haram di atas tanah tersebut kerana ia melanggar s. 127 Kanun Tanah Negara ('KTN') dan boleh menyebabkan tanah tersebut dilucuthak di bawah s. 129 KTN.

[8] Plaintif telah memanggil Ketua Penolong Pegawai Daerah Tanah, Daerah Kelang (SP4) untuk menyokong dakwaannya bahawa tanah tersebut adalah tanah pertanian. Mengikut SP4, tanah tersebut adalah tanah pertanian berdasarkan kepada dua faktor iaitu syarat-syarat nyata dan cukai tanah. Peguam plaintif telah merujuk kepada SP4 satu salinan geran hakmilik tanah tersebut (ID.11) yang difotostat dari Buku Daftar Pejabat Tanah. Mengikut SP4, syarat nyata (express condition) yang asal di dalam geran hakmilik tersebut telah dipotong dan digantikan dengan perkataan 'TANAMAN'. Bangunan perniagaan tidak boleh didirikan di atas tanah pertanian, kecuali ada tukar syarat. Semasa pemeriksaan balas, SP4 telah dirujuk kepada carian rasmi (eks. P2). SP4 mengesahkan bahawa mengikut carian rasmi jenis penggunaan tanah ialah, "TIADA". SP4 kemudian menyatakan bahawa di dalam ID.11 jenis kegunaan tanah memang tiada. Peguam plaintif tidak mengemukakan ID.11 tersebut sebagai eksibit.

[9] Plaintif juga telah memanggil SP5, seorang pegawai penilai dari Tetuan W.M. Malik & Kamaruzaman. Mengikut SP5, dari pengalamannya, tanah tersebut adalah tanah pertanian. Semasa pemeriksaan balas SP5 mengakui bahawa ia pernah memberi keterangan di mahkamah mengenai penilaian hartanah tetapi bukan mengenai status hakmilik, walaupun di dalam membuat penilaian ia perlu mengetahui jenis kegunaan tanah.

[10] Mengikut defendan (SD3) ia telah menyewa bangunan stor tersebut sebagai tempat tinggal dan tempat perniagaan motosikalnya sejak 1981. Pada tahun 1994 ia telah mendirikan satu bangunan baru berukuran 50 kaki x 80 kaki, untuk dijadikan tempat tinggal dan tempat perniagaannya setelah membeli setengah bahagian tanah yang belum dipecahbahagi dari Lee Eng Kit. Lapan puluh peratus dari bangunan baru itu adalah di atas tapak asal bangunan stor. Ia tidak menerima sebarang notis dari pihak berkuasa untuk merobohkan bangunan tersebut. SD4, yang membina bangunan baru bagi pihak defendan mengesahkan ia memulakan kerja pada bulan Ogos 1994. Saiz tapak bangunan baru dengan saiz tapak bangunan lama adalah sama tetapi bangunan baru bukan 100% di atas tapak bangunan lama. Bangunan baru siap pada bulan Mei 1995.

A

Isu

[11] Isu yang perlu diputuskan ialah samada tanah tersebut adalah tanah pertanian dan tindakan defendan mendirikan bangunan untuk perniagaan adalah satu perlanggaran syarat dan
B boleh menyebabkan ia dirampas atau dilucuthak oleh Pihak Berkuasa Negeri. Ini adalah isu undang-undang dan melibatkan interpretasi kepada peruntukan yang berkaitan di bawah KTN. Keterangan SP4 dan SP5 mengenai status tanah tersebut hanya merupakan pendapat mereka dan tidak mengikat mahkamah di
C dalam mencapai keputusannya. Defendan tidak menafikan ia mendirikan bangunan baru untuk kediamannya dan perniagaan motosikalnya.

[12] Tanah tersebut telah diberimilik pada tahun 1900 di bawah
D s. 67 Kanun Tanah Bab 138 (Land Code Chapter 138) dengan syarat-syarat nyata (Express Conditions) seperti berikut:

> 3rd class Land – 1/10 of the Area to be put under permanent cultivation year by year for 5 years from 15/9/1900.

E **[13]** Kanun Tanah Bab 138 telah dimansuhkan oleh s. 438 KTN. Peruntukan yang berkaitan di dalam KTN bagi tanah yang diberimilik sebelum KTN berkuatkuasa ialah s. 53. Seksyen 53 adalah seperti berikut:

> 53 (1) This section applies to all land alienated before the
F commencement of this Act other than land which, immediately before that commencement, is subject to an express condition requiring its use for a particular purpose.
>
> (2) All land to which this section applies which is at the
G commencement of this Act –
>
> (a) country land, or
>
> (b) town or village land held under Land Office title, shall become subject at that commencement to an implied condition that it shall be used for agricultural purpose
H only:

I

Provided that this condition – A

(i) shall not prevent –

(a) the use of any part of the land for any purpose for which it could (under section 115) be lawfully used if it were subject instead to the category "agriculture", or B

(b) the continued use of any part thereof for any industrial purpose for which it was lawfully used immediately before the commencement of this Act; and C

(ii) shall not apply to any part of the land which is occupied by or in conjunction with –

(a) any building lawfully erected before that commencement, or D

(b) any building erected after that commencement, the erection of which would (under section 115) be lawful if the land were subject instead to the category "agriculture". E

(3) All other land to which this section applies shall become subject at the commencement of this Act to an implied condition that it shall be used neither for agricultural nor for industrial purposes:

F

Provided that this condition –

(i) shall not prevent the continued use of any part of the land for any agricultural or industrial purpose for which it was lawfully used immediately before the commencement of this Act; and G

(ii) shall not apply to any part of the land which is occupied by or in conjunction with –

(a) any building lawfully erected before that commencement, or H

(b) any building erected after that commencement, the erection of which would (under section 116) be lawful if the land were subject instead to the category "building".

I

A

(4) No order under subsection (4) or (5) of section 129 declaring land forfeit to the State Authority shall have effect with respect to any land for breach of any condition to which it is subject by virtue of this section except upon payment of such compensation as may be agreed or determined under section 434.

B

[14] Mengikut peguam plaintif, peruntukan spesifik di bawah s. 53 KTN yang terpakai kepada tanah tersebut ialah s. 53(2) dan (3). Ini bererti tanah tersebut adalah tertakluk kepada syarat tersirat (implied condition) bahawa ia hendaklah digunakan untuk tujuan C pertanian sahaja. Seksyen 110(b) KTN juga memperuntukkan bahawa tanah yang diberimilik sebelum KTN berkuatkuasa hendaklah tertakluk kepada syarat-syarat yang tersirat di dalam s. 53(2) dan (3). Seksyen 115(1)(a) KTN tidak membenarkan bangunan dibina di atas tanah pertanian selain dari bangunan yang D dinyatakan di bawah s. 115(4) KTN. Oleh kerana tanah tersebut tanah pertanian, tindakan defendan mendirikan bangunan haram untuk perniagaan di atas tanah pertanian adalah melanggar syarat penggunaan tanah pertanian dan boleh menyebabkan tanah tersebut dirampas atau dilucuthak di bawah s. 129 KTN. Peguam E plaintif merujuk kepada kes *Land Executive Committee of Federal Territory v. Syarikat Harper Gilfillan Bhd* [1980] 1 LNS 150, *Collector of Land Revenue, Federal Territory v. Garden City Development Bhd* [1978] 1 LNS 38, *Garden City Development Bhd v. Collector of Land Revenue, Federal Territory* [1982] CLJ 346; [1982] CLJ (Rep) F 20.

[15] Peguam defendan berhujah bahawa peruntukan yang terpakai ialah s. 53(1) dan s. 110(a) KTN manakala s. 115 KTN adalah tidak terpakai. Seksyen 110(a) KTN adalah seperti berikut:

G

110. Land alienated before the commencement of this Act shall be subject as from that commencement to the following conditions and restrictions in interest –

(a) such express conditions and restrictions in interest (if H any) as, immediately before that commencement, were endorsed on the document of title thereto (or, in the case of a certificate of title, referred to herein);

I

Keputusan

[16] Setelah meneliti peruntukan-peruntukan di dalam KTN, saya berpendapat seksyen yang terpakai bagi tanah tersebut ialah s. 53(1) dan 110(a) KTN. Seksyen 53(1) menyatakan bahawa semua tanah yang diberimilik sebelum KTN berkuatkuasa, selain dari tanah yang mempunyai syarat nyata adalah tertakluk kepada s. 53. Tanah di dalam kes ini mempunyai syarat nyata. Ini bererti syarat tersirat (implied condition) di dalam s. 53(2) KTN bahawa ia hendaklah tertakluk kepada penggunaan pertanian sahaja adalah tidak terpakai. Peruntukan yang terpakai bagi tanah yang diberimilik sebelum KTN berkuatkuasa dan yang mempunyai syarat nyata ialah s. 110(a) KTN. Seksyen 110(a) KTN jelas menyatakan bahawa tanah tersebut masih lagi tertakluk kepada syarat-syarat nyata dan sekatan kepentingan (jika ada) yang diendoskan di dalam dokumen hakmilik.

[17] Adalah jelas daripada syarat-syarat nyata yang dicatitkan di dalam dokumen hakmilik bahawa hanya 1/10 daripada tanah tersebut sahaja diwajibkan untuk tanaman kekal selama (5) tahun mulai daripada 15 September 1900. Tidak ada sebarang syarat nyata atau sekatan lain yang dikenakan mengenai penggunaan 9/10 lagi bahagian tanah tersebut. Ini bererti pemilik tanah tidak diwajibkan menggunakan bahagian 9/10 bagi tanah tersebut untuk tanaman atau pertanian. Adakah ini bermakna pemilik tersebut boleh menggunakan 9/10 bahagian tanah ini untuk lain-lain tujuan atau adakah pemilik dihalang daripada menggunakan bahagian ini untuk lain-lain tujuan seperti bangunan dan industri? Pada penghakiman saya, pemilik tanah tidak dihalang daripada menggunakan 9/10 bahagian tanahnya untuk bangunan dan industri.

[18] Satu perkara lagi yang perlu diperhatikan ialah bahawa syarat nyata pada tanah tersebut hanya untuk selama (5) tahun sahaja. Selepas itu syarat bahawa 1/10 bahagian tanah yang diwajibkan untuk tanaman (cultivation) tidak lagi menjadi mandatori. Adakah ini bermakna bahawa selepas tamat tempoh (5) tahun, bahagian 1/10 ini juga boleh digunakan untuk lain-lain kegunaan?

[19] Di dalam kes *Garden City Development Bhd. v. Collector of Land Revenue, Federal Territory* [1982] CLJ 346; [1982] CLJ (Rep) 20, pemilik tanah berkenaan telah mendirikan kompleks pejabat dan perniagaan di atas tanahnya. Di dalam suratan hakmilik tanah

tersebut ada distemkan dengan perkataan "Lease for Argiculture". Responden telah mengeluarkan notis untuk merampas tanah tersebut atas alasan bahawa pemilik/perayu telah melanggar syarat bagi tanah pertanian jika sekiranya perlanggaran tersebut tidak diremedi. Privy Council memutuskan bahawa:

> The stamping of the words 'Lease of Agriculture' on the original lease could not in itself have the effect of imposing a condition for use for agriculture only and in the circumstances it was not possible to infer from the lease an intention to restrict the use of the land to agriculture.

[20] Setelah menimbangkan s. 53, s. 110 dan s. 115 KTN dan kes *Garden City*, saya berpendapat bahawa syarat nyata pada dokumen hakmilik tanah di dalam kes ini tidak boleh diterjemahkan sebagai menghadkan tanah tersebut untuk pertanian sahaja. Daripada syarat nyata yang dikenakan, dapat dibuat inferens bahawa pada masa pihak berkuasa memberimilik tanah tersebut, ia tidak mempunyai niat bahawa tanah ini hendaklah digunakan, keseluruhannya, untuk pertanian. Ini adalah jelas kerana 9/10 bahagian tanah tersebut tidak disyaratkan untuk pertanian atau untuk lain-lain kegunaan yang spesifik.

[21] Isu di dalam kes *Land Executive Committee of Federal Territory v. Syarikat Harper Gilfillan Bhd.* [1980] 1 LNS 150 yang dirujuk oleh peguam plaintif adalah berlainan. Mahkamah Persekutuan telah menolak rayuan tuan tanah untuk satu deklarasi tanpa membuat rayuan menurut s. 418 KTN terhadap keputusan Pengarah Tanah dan Galian atas alasan bahawa ia tidak ada bidangkuasa untuk memberikan relif yang dipohon melalui saman pemula. Perayu sepatutnya membuat rayuan terhadap keputusan Pengarah Tanah dan Galian. Bagaimanapun Mahkamah Persekutuan ada menyatakan bahawa syarat nyata yang terdapat pada tanah yang diberimilik sebelum KTN masih berkuatkuasa. Raja Azlan Shah Ag. LP, pada ms 238 menyatakan bahawa, "such continued use would not be unlawful". Oleh itu permohonan plaintif untuk satu injunksi mandatori adalah tidak bermerit.

Injunksi Mandatori

[22] Jika diandaikan bahawa tanah tersebut adalah tanah pertanian dan defendan telah melanggar syarat penggunaan tanah bagi tanah pertanian yang boleh menyebabkan tanah dirampas oleh Pihak Berkuasa Negeri, persoalan seterusnya ialah: samada di atas

fakta di dalam kes ini injunksi mandatori patut diberikan.

[23] Di dalam kes *Redland Bricks Ltd. v. Morris & Anor* [1970] AC 652, House of Lords menyatakan bahawa:

> The grant of a mandatory injunction, is of course, entirely discretionary and unlike a negative injunction can never be "as of course". Every case must depend essentially upon its own particular circumstances. Any general principles for its application can only be laid down in the most general terms:
>
> 1. A mandatory injunction can only by granted where the plaintiff shows a very strong probability upon the facts that grave damage will accrue to him in the future. As Lord Dunedin said in 1919 it is not sufficient to say "timeo" (*Attorney-General for the Dominion of Canada v. Ritchie Contracting and Supply Co.* [1919] AC 999, 1005, PC). It is a jurisdiction to be exercised sparingly and with caution but in the proper case unhesitatingly.

[24] Kes *Redland Bricks Ltd* telah dirujuk oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Tan Kam Cheong v. Stephen Leong Kon Sang & Anor* [1979] 1 LNS 108. YA Salleh Abas FC (pada ketika itu) menyatakan:

> The grant of this injunction is entirely discretionary and it is certainly not issued as matter of course. (*Morris v. Redland Bricks Ltd*. [1970] AC 653, 665). In exercise of its jurisdiction on the issue of mandatory injunction, the court has to be extremely cautious and must act with moderation as the jurisdiction has to be exercised sparingly. (*Wrotham Park Estate v. Parkside Home* [1974] 2 All ER 321, 327. It can be issued only in cases where the injury done for the prevention or rectification of which injunction is sought cannot be adequately compensated by pecuniary damages. On the other hand, there is no rule that this injunction must be refused upon the mere ground that the injury had been completed before the suit was filed. Every case has to depend upon its own circumstances, and it is a generally accepted view that the court will not interfere by way of mandatory injunction except in cases in which extreme, or at all events very serious, damage will ensue from its interference being withheld. (*Durell v. Pritchard* [1866] LR 1 Ch App 244, 250.

[25] Salah satu prinsip penting di dalam permohonan injunksi ialah pemohon hendaklah datang ke mahkamah dengan tangan yang bersih: Lihat *Padmanabhan v. Thomas & Anor* AIR [1989] Kerala 188.

[26] Di dalam kes di sini, defendan telah menyewa bangunan stor di atas tanah tersebut untuk kediaman dan perniagaannya sejak tahun 1981. Selepas bapa plaintif meninggal dunia pada tahun 1985, dan bahagian bapanya dipindah kepada plaintif, defendan telah menyewa bangunan tersebut daripada plaintif. Plaintif di dalam keterangannya mengakui sewa dibayar kepadanya dan juga kepada 'uncle'nya. Penyewaan ini berterusan dan defendan dibenarkan menjalankan perniagaan tanpa gangguan sehinggalah defendan membeli bahagian Lee Eng Kit dan mendirikan bangunan baru bagi menggantikan bangunan kayu. Selama tempoh lebih dari sepuluh tahun, plaintif atau bapanya telah menikmati keuntungan kewangan daripada penyewaan bangunan tersebut. Plaintif tidak ada membuat sebarang aduan kepada Pihak Berkuasa Negeri mengenai perlanggaran syarat yang didakwanya. Tidak ada sebarang keterangan dikemukakan bahawa Pihak berkuasa Negeri bercadang atau telah mengambil tindakan untuk merampas tanah tersebut. Bangunan tersebut telah siap dibina pada bulan Mei 1995 dan didiami oleh defendan. Plaintif tidak ada mengemukakan sebarang keterangan bahawa beliau akan mengalami "grave damage" sekiranya bangunan tersebut tidak diruntuhkan atau dimusnahkan selain dari mendakwa bahawa ia melanggar syarat penggunaan tanah dan boleh menyebabkan tanah tersebut dilucuthak di bawah s. 129 KTN. Sebaliknya sekiranya bangunan tersebut diruntuhkan atau dimusnahkan, ia akan mengakibatkan ketidakadilan yang lebih memudaratkan defendan. Keputusan samada untuk melucuthak tanah tersebut atau sebaliknya adalah terletak pada Pihak Berkuasa Negeri. Jika ada pun perlanggaran syarat, seperti yang didakwa oleh plaintif, ia telah berterusan sejak 1981, dengan pengetahuan bapa plaintif, bapa saudara plaintif, dengan pengetahuan Lee Eng Kit dan plaintif sendiri. Pendek kata, plaintif tidak datang ke mahkamah dengan tangan yang bersih.

[27] *Kerr on Injunctions*, Edisi 6, pada ms 41 menyatakan seperti berikut:

the court will not as a rule interfere by way of mandatory injunction without taking into consideration the comparative convenience and inconvenience which the granting or with holding the injunction would cause to the parties.

[28] Setelah mendengar keterangan kedua-dua pihak, saya berpendapat ini bukanlah satu kes yang sesuai di mana mahkamah patut menggunakan budibicaranya membenarkan permohonan injunksi mandatori oleh plaintif.

[29] Atas alasan-alasan di atas tuntutan plaintif adalah ditolak dengan kos.